

महाराष्ट्र प्रादेशिक नगर रचना

अधिनियम, १९६६

हस्तांतरणीय विकास अधिकार (टी.डी.आर.)

वापरबाबत कलम ११४ अन्वये निर्देश

महाराष्ट्र शासन

नगर विकास विभाग, मंत्रालय, मुंबई

क्र.टिपीवी ४३९७/२४११/प्र.क्र.२३९/०७/नवि-११

दिनांक : २३ नोव्हेंबर, २००७

आदेश

सन १९९१ च्या जनगणनेप्रमाणे ज्या शहरांची लोकसंख्या २ लाखापेक्षा जास्त आहे, अशा शहरांसाठी टी.डी.आर.च्या संवल्पनेचा अंतर्भाव विकास नियंत्रण नियमावलीमध्ये करण्याबाबत शासनाने दिनांक २०.०४.१९९४ च्या आदेशान्वये निर्देश दिले असून, त्यानुसार सदर तरतूदीचा व-याच शहरांच्या विकास नियंत्रण नियमावलीमध्ये अंतर्भूत झालेली आहे. सदर तरतूदीनुसार प्रामुख्याने विकास योजनेमधील आरक्षित जागेच्या संपादनाच्या नुकसान भरपाईऐवजी टी.डी.आर. दिला जातो. त्याचप्रमाणे काही महानगरपालिकांच्या विकास नियंत्रण नियमावलीमध्ये झोपडपट्टी पुनर्वसन योजनेसाठी टी.डी.आर. देण्याची तरतूद आहे व मुंबई महानगरपालिकेच्या विकास नियंत्रण नियमावलीमध्ये हेरिटेज इमारतीसाठीही टी.डी.आर.ची तरतूद आहे. असा निर्माण होणारा टी.डी.आर जमीनमालक/विकासक स्वतः वापरू शकतात अथवा इतरांना हस्तांतरित करू शकतात. शासनाच्या असे निदर्शनांस आले आहे की, ज्यावेळी विकासक एखाद्या जमिनीचा विकास करण्यासाठी नेहमीच प्राधिकरणाकडून प्रथमतः नकाशे मंजूर करताना टी.डी.आर वापरबाबतचा त्यामध्ये समावेश नसतो व काही बांधकाम पूर्ण झाल्यानंतर गृहनिर्माण संस्था तयार केली जाते, मात्र त्यावरील बांधकामासह संस्थेच्या नावे कन्व्हेन्स डीड केला जात नाही. त्यानंतर पुन्हा विकासक आज बाजूच्या रिकाम्या भूखंडासह एकत्रिकरणाची परवानगी मागतात व सदर सहकारी गृहनिर्माण संस्था अथवा भूखंडधारकांची मान्यता न घेता ज्या जागेवर



बांधकाम झालेले आहे त्या जागेचा टी.डी.आर. हा स्विट्झरलंडच्या भूखंडावर वापरून बहुमजली इमारतीचे बांधकाम केले जाते. त्यामुळे भूखंडाच्या व्यक्तीगत हक्क बाधित होतात. यास्तव शासन महाराष्ट्र पादेशिक व नगररचना अधिनियम, १९६६ च्या कलम १५४ नुसार सर्व महानगरपालिका व टी.डी.आर. ची तरतूद असलेल्या इतर नियोजन प्राधिकरणाला खालीलप्रमाणे निदेश देत आहे.

### निदेश

१) टी.डी.आर. वापरसह बांधकामास परवानगी देताना अर विकासकाने भूखंडावर अस्तित्वात असलेल्या सार्वकारी गृहनिर्माण संस्थांच्या विद्यमान बांधकामाखालील इत्राचा भूखंड सदर संस्थेस खरेदीखताने हस्तांतरित केलेला नसेल (Conveyance deed केले नसेल) तर, या क्षेत्राचे व पर न केलेले TDR Potential लक्षात घेऊन विकासकाला नव्याने परवानगी यावयाच्या उर्वरित भूखंडावर किंवा समागमित (amalgamated) भूखंडावर अनुज्ञेय करू नये. अशा प्रकरणांमध्ये यावयाचा TDR हा फक्त उपलब्ध खुल्या क्षेत्राच्या प्रमाणातच अनुज्ञेय करावा.

२) सदरचे आदेश ह्या शासन आदेशाच्या दिनांकापासून तात्काळ अमलात येतील,

( सुधाकर मंगिनुरे )

उप सचिव, महाराष्ट्र शासन

प्रति,

सर्व महानगरपालिका

सर्व संबंधित नियोजन प्राधिकरण

प्रत.

संचालक, नगररचना, महाराष्ट्र राज्य, पुणे

उप संचालक, नगररचना सर्व विभाग